

College van burgemeester en wethouder van Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Datum: 19 mei 2020

Betreft: Zienswijzen tegen ontwerpbesluit voor de bouw van 4 starterswoningen aan de Binnenweg 18 te Giesbeek.

Geacht college,

Hierbij maken wij, omwonende van het plangebied aan de Binnenweg 18, onze zienswijzen kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 4 starterswoningen aan de Binnenweg te Giesbeek.

Onze Zienswijzen:

Participatie

Zoals wij hebben begrepen hecht de gemeente Zevenaar veel waarde aan participatie bij dit soort ontwikkelingen tussen initiatiefnemer, buurtbewoners en gemeente. Wij als omwonende van het plangebied hebben twee keer met de initiatiefnemer gesproken. Tijdens deze gespreken is door initiatiefnemer aan ons meegedeeld dat er geen aanpassingen aan het bouwplan mogelijk zijn. Initiatiefnemer gaf aan dat hij met de gemeente Zevenaar in overleg is geweest en dat de gemeente helemaal achter zijn plan stond. Tevens gaf initiatiefnemer aan dat het bijvoorbeeld terug brengen van 4 naar 3 starters woningen financieel niet haalbaar is. Wij hebben van deze gesprekken geen goed gevoel overgehouden. Het gevoel dat bij ons leeft is dat de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente deze gesprekken heeft gehouden om zo zijn goede wil te tonen.

Er heeft ook een gesprek plaatsgevonden met heer [REDACTED] van de gemeente Zevenaar. Tijdens dit gesprek heeft hij onze argumenten aangehoord en daarop gereageerd. Het verbaasde ons wel dat toen wij het over de afstand van de nieuwe woningen tot de zijdelingse perceelgrens hadden, heer [REDACTED] aangaf dat de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek" vergeten was deze afstand tot de zijdelingse perceelsgrens op 3 meter te zetten in plaats van de 0 meter die nu in het bestemmingsplan staat. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is nu juist een punt waarom we het niet eens zijn met het bouwplan

Op 19 februari 2020 hebben wij gesproken met wethouder Winters en heer [REDACTED]. Tijdens dit gesprek is door de wethouder aangegeven dat de gemeente voornemens is een vergunning te verlenen voor de bouw van de vier starterswoningen. Wij hebben aangegeven dat er een aanvraag is ingediend voor starterswoningen maar dat het maar de vraag is of er wel starters gaan wonen. De initiatiefnemer heeft ons verteld dat de vraagprijs voor een woning ongeveer €225.000 bedraagt. Wij zijn van mening dat een starter dit niet kan betalen. De gemeente gaf aan dat zij niet gaan controleren welke doelgroep er in de woningen gaat wonen. Dit is vreemd omdat er in de ruimtelijke onderbouwing en in het gemeentelijk beleid juist staat dat er behoefte is aan starterswoningen. Hierover later meer.

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan betreft "Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek" en aan het perceel zijn de bestemmingen "Wonen" met aanduiding "twee-aaneen" en "Tuin" toegekend.

Volgens de planregels mogen er op het perceel woningen gebouwd worden in de hoedanigheid "twee-aaneen". De aanvraag betreft het realiseren van vier aaneen gebouwde woningen. Dit is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Er is een toename van twee woningen ten opzichte van het maximaal aantal woningen dat was toegestaan in het "Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek" Tevens worden in de bestemming Tuin" parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is volgens de planregels niet toegestaan.

In het ontwerpbesluit wordt niet aangegeven dat de nieuw te bouwen woningen niet passen binnen het bouwvlak. Er wordt alleen gesproken over een toename van het aantal woningen. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde overschreden. Het is opmerkelijk te noemen dat hierover in de ruimtelijke onderbouwing het volgende over wordt gezegd: *"met deze vormgeving zijn de woningen min of meer binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan gesitueerd"*.

De toename van het aantal woningen, het parkeren in de tuinbestemming, het naar achteren verschuiven van de woningen en het overschrijden van het bouwvlak met ongeveer 3 meter is niet zo even weg te schrijven. Er wordt naar onze mening geen goede (ruimtelijke) onderbouwing gegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan om zo de vier starterswoningen te rechtvaardigen. Voor de bewoners van Binnenweg ■■ scheelt het nogal of de woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd of ruim daarbuiten. Denk hierbij aan zonlicht/ schaduwvorming op het perceel en de zonnepanelen. Hier komen we later op terug.

Door de woningen naar achteren te schuiven gaat naar onze mening de stedenbouwkundige opzet van de Binnenweg verloren. De voorgevelrooilijn van de twee onder een kapwoningen in de Binnenweg zijn allemaal op 3 meter uit de straat gesitueerd. Het bouwplan voorziet erin dat de voorgevels op 7 meter worden gesitueerd. De stedenbouwkundige opzet wordt losgelaten omdat er ruimte gecreëerd moet worden voor parkeerplaatsen voor de starterswoningen. Op het perceel is door het realiseren van 4 aaneengesloten woningen in plaats van een twee onder een kapwoning geen ruimte om te parkeren en daarom worden de woningen naar achteren geschoven. In een dorps omgeving is het niet gebruikelijk om te parkeren in de voortuin.

Ruimtelijke onderbouwing

In het ontwerpbesluit staat: *Om medewerking te kunnen verlenen mag het initiatief niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit daarom goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. In het kader hiervan is tijdens de procedure onderzocht of de ontwikkeling passend is op de locatie aan de Binnenweg 18 te Giesbeek. Er is onderzoek gedaan naar onder meer, parkeren, geluidshinder, bodemgeschiktheid, water, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en natuurwaarden. De resultaten zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er na realisatie van de uitbreiding nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwingen doorgenomen en daar toch enkele opmerkingen over. De opmerkingen worden hieronder nader toegelicht.

Parkeren

Het "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar" is van toepassing. Op grond van dat plan valt de locatie in "rest bebouwde kom" en moet er bij iedere tussen- en hoekwoning 1,9 parkeerplaats aanwezig zijn. Deze norm wordt in de aanvraag niet gehaald. Er worden 6 in plaats van 8 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Er wordt aangegeven dat om te kunnen beoordelen of het mogelijk is dat gebruik kan worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen er is beoordeeld of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor de woningen aan de Binnenweg.

Er wordt vanuit gegaan dat voor de bestaande vrijstaande woningen een parkeernorm geldt van 2,2, hetgeen een parkeerbehoefte van 6,6 betekent. In totaal levert dit een parkeerbehoefte op van $6,6 + 7,6 = 14,2$ parkeerplaatsen op. U geeft aan dat er in totaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Het bouwplan voorziet in 6 parkeerplaatsen op eigenterrein en 6 openbare parkeerplaatsen. In totaal 16 parkeerplaatsen. Deze 16 aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving van het besluitgebied beantwoorden volgens de gemeente Zevenaar daarmee aan de totale parkeerbehoefte van het bouwplan en haar omgeving.

Voor de ontwikkeling aan de Binnenweg te Giesbeek heeft Mobycon een parkeerdrukmeting uitgevoerd. De uitkomsten van dit parkeerdrukmeting zijn volgens ons niet geheel juist.

Hieronder treft u onze reactie op het onderzoek aan.

- Er wordt in de memo aangegeven dat bij een bezettingsgraad van 85% of hoger er nog geen tekort is aan parkeerplaatsen maar dat parkeerders alleen langer moet zoeken. Zo is het echter niet beschreven volgens in de richtlijnen van het CROW. Bij een bezettingsgraad lager dan 80% is er sprake van voldoende parkeerplaatsen. Tussen de 80 en 90% is er sprake van een langere zoektijd en boven de 90% is de parkeervoorziening minimaal. Mocht er dan 1 keer wat meer verkeer zijn (bezoek, verjaardag, etc.) dan is er meteen sprake van een parkeerprobleem. Alles boven de 100% betekent te weinig parkeerplaatsen.
- Als één aanhanger in sectie 8 al zorgt voor een bezettingsgraad van 100%, dan kun je concluderen dat er op dat moment te weinig parkeerplaatsen zijn
- Sectie 7 staat onder druk volgens de memo. Dat is ook te zien aan de bezettingsgraad. Ze geven daarbij aan dat sectie 9 dit kan opvangen omdat deze sectie nog voldoende parkeercapaciteit heeft. Dit voldoet echter niet aan het uitgangspunt van de gemeente waar een acceptabele loopafstand van 100 meter is bepaald. De loopafstand tussen sectie 7 en 9 is circa 200 meter.
- De oplossing voor de parkeerdruk in sectie 7 wordt gezocht in sectie 9. De nieuwe ontwikkeling wordt echter ook toegeschreven naar die sectie. Er wordt in de memo onvoldoende aangegeven wat de nieuwe ontwikkelingen voor een gevolgen hebben voor de parkeerdruk in sectie 9. Zoals wij het lezen hebben de nieuwe woningen een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen en de huidige vrijstaande woningen 7 parkeerplaatsen (totaal 15 parkeerplaatsen nodig). Bij de nieuwe woningen worden er 6 op eigen terrein gerealiseerd en bij de vrijstaande woningen zijn er 4 gerealiseerd (totaal 10 op eigen terrein). Dit betekent dat er $15 - 10 = 5$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Deze zijn aanwezig (6 stuks) maar dit betekent dat de bezettingsgraad meteen te hoog is. Er is dan geen ruimte meer om sectie 7 toe te wijzen aan sectie 9 dus die conclusie is onterecht.

Stikstof

In zowel de ruimtelijke onderbouwing als de onderliggende Quick scan natuur is weinig aandacht voor de stikstof problematiek. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er een Natura 2000 gebied in de buurt van het besluitgebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000 gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Wij vinden deze redenering wel heel kort door de bocht. In ons land liggen vele bouwprojecten stil in verband met de stikstof problematiek. De enige manier om in deze tijd een bouwproject te kunnen realiseren is door middel van een Aerius berekening aan tonen dat er geen toename is van stikstof.

Bij de aanvraag en het ontwerpbesluit is geen Aerius berekening gevoegd terwijl het Natura 2000-gebieden "Rijntakken" en "Veluwe" in de directe omgeving van het besluitgebied liggen. Deze liggen op respectievelijk 390 meter en 3,0 kilometer van het besluitgebied verwijderd.

Starterswoningen

De ruimtelijke onderbouwing is geschreven om aan te tonen dat er niets in de weg staat af te wijken van het geldende bestemmingsplan om zo een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 4 starterswoningen.

In de onderbouwing wordt verwezen naar het gemeentelijke beleid. In de structuurvisie "Samen kijken naar de toekomst 2012-2030". In deze visie wordt specifiek ingegaan op de visie voor de kernen van de gemeente. Wat betreft wonen wordt gesteld dat het woningbouwprogramma moet worden afgestemd op de behoefte van Giesbeek en het gemeentelijke woningbouwprogramma,

Gemeente Zevenaar heeft de "Woonvisie Gemeente Zevenaar 2030" vastgesteld. De woonvisie geeft wat betreft starters het volgende aan: *We (blijven) inzetten om een jongpopulatie en hogere-inkomensgroepen aan ons te binden.*

In de toelichting over dit onderwerp in de ruimtelijke onderbouwing staat dat starters behoefte hebben aan rijwoningen. De initiatiefnemer speelt hier dan ook op in.

Het bevreemdt ons dan ook dat er in de gesprekken met de gemeente wordt gezegd dat het de gemeente niet uitmaakt welke de doelgroep er in de nieuw te bouwen woningen gaat wonen. Sterker nog; er is tijdens het tweede gesprek door wethouder Winters aangegeven niet handhavend te gaan optreden als er een andere doelgroep dan starters gaat wonen in de woningen.

Wij krijgen het gevoel dat er nu een ruimtelijke onderbouwing voor starterswoningen is geschreven om zo het plan door de procedure te loodsen. Er wordt aangetoond dat er behoefte is aan starterswoningen en dat de gemeente Zevenaar dat ook in haar beleid heeft staan. Dat er straks waarschijnlijk geen starters in de starterswoningen gaan wonen vindt de gemeente niet belangrijk. Dat is erg misleidend en naar onze mening ook in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dan met name het rechtzekerheidsbeginsel. Volgens het rechtzekerheidsbeginsel moeten procedures zo zijn omschreven dat ze duidelijk zijn voor de burgers. Deze duidelijkheid ontbreekt nu. De aanvraag is ingediend voor starterswoningen en het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor starterswoningen. Maar of er ooit starters komen te wonen is nog maar de vraag.

Woongenot

Wij als omwonende zijn er altijd van uit gegaan dat er op het perceel nog een twee onder een kapwoning gebouwd zou worden. Tijdens de ontwikkeling en de procedure van het plangebied Binnenweg 18, 22, 24 en 26 is er met de gemeente een procedure doorlopen die het mogelijk maakte om op het perceel Binnenweg 18 een twee onder een kap te mogen bouwen en op de percelen Binnenweg 22, 24 en 26 een vrijstaande woning. Er wordt nu geen rekening meer gehouden met de destijds gemaakte afspraken. In het "Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek" is dit ook zo vastgelegd.

De huidige bewoners van Binnenweg ■ hebben voordat ze de woning kochten navraag gedaan bij de gemeente over de bebouwingsmogelijkheden van het perceel. Er werd door de gemeente aangegeven dat er een twee onder een kapwoning was toegestaan op het perceel. Op basis van deze informatie hebben de huidige bewoners deze woning gekocht.

De Binnenweg is een rustige straat. Door de bouw van de 4 starterswoningen vrezen wij voor overlast in onze straat en derving van ons woongenot. Wij zijn er altijd van uitgegaan dat er 2 woningen zouden komen. Het is nu nog niet duidelijk of de woningen worden verhuurd of verkocht. Het maakt nogal uit of er huurders of kopers in de woningen komt te wonen.

Zonlicht / schaduwvorming.

De aanvrager heeft de omwonende 3 bezonningsstudies gestuurd om zo aan te tonen dat er geen schaduwvorming is op de aangrenzende percelen. De studies geven een beeld op 30 april, 30 juli en 30 september van een jaar. In de zomermaanden staat de zon hoog aan de hemel en is er geen schaduwvorming te verwachten. Maar in de wintermaanden is dit een ander verhaal. De zon staat dan laag en er is dan schaduwvorming van de nieuw te bouwen woningen te verwachten op het perceel Binnenweg ■. Het is overigens ook niet uit te sluiten dat er ook schaduwvorming gaat plaatsvinden op het perceel Binnenweg ■.

Door de aanvrager is niet aangetoond dat dit niet het geval is. Een bezonningsstudie van december/januari ontbreekt. Wij zijn van mening dat deze studie ook ingediend moet worden en dat de resultaten van deze studie moeten worden meegenomen in de belangenafweging om wel of niet medewerking te verlenen aan dit bouwplan.

In de bezonningsstudies wordt ook aangetoond dat er schaduwvorming ontstaat door bomen op het perceel Binnenweg ■. Dit is misleidend omdat deze bomen er niet staat.

De bewoners van Binnenweg ■ hebben aan de zuidzijde van hun perceel op de garage 12 zonnepanelen gelegd en op de schuur halverwege de tuin 3 panelen. De bewoners hebben de panelen aangeschaft om zo zelf te kunnen voorzien in hun stroombehoefte. Door de bouw van de woningen komen de panelen op het garage dak in middaguren van lente-, najaar en wintermaanden in de schaduw te liggen. In dit bouwplan is daar geen rekening mee gehouden.

Onduidelijkheid over te plaatsen erfafscheidingen

Uit de tekeningen is ons niet duidelijk geworden hoe de erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied er uit gaan zien en uit welk materiaal deze gaan bestaan. Het zou vreemd zijn dat de gemeente een omgevingsvergunning verleend waarin niet duidelijk omschreven is hoe de vergunning plichtige erfafscheidingen eruit komen te zien. De erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied moeten wat ons betreft worden gemaakt van een kwalitatief hoogwaardig materiaal. Dit halen wij niet uit de ingediende stukken.

Volgens de tekening wordt er in de erfafscheiding aan de linkerkzijde een poort gerealiseerd. Via deze poort krijgt de bewoner van de hoekwoning toegang tot het openbare gebied. Wij vragen ons af of dit is overlegd met de gemeente. De poort wordt namelijk gesitueerd voor de inrit van woning aan de Binnenweg ■. Hierdoor kan een gevaarlijke situatie ontstaan.

Ons verzoek

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen en gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Een afschrift van deze zienswijze wordt ook naar de gemeenteraad gestuurd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted block]

[Redacted block]